

INHALT

Nachrichten 146

Hintergrund 148

Grundstücksmarktbericht 2021: Potsdamer Immobilienpreise weiterhin steigend • Steuererklärung 2021: Energetische Sanierung geltend machen • Ab 2023 müssen auch Mieter abrechnen: Bundesregierung beschließt CO₂-Aufteilung

Fragen & Antworten 151

Betriebskostenabrechnung: Haus verkauft – was nun? • Breitbandkabel-Umlage: Wie Verträge mit Mietern beenden? • Grundsteuererhebung: Welches Baujahr bei Kernsanierung? • Wärmepumpe plus Solaranlage: Wie sind die Kosten umzulegen? • Ungenutzter Dachboden: Kann ich Heizkörper stilllegen lassen? • Legionellenprüfung: Wie kann ich die Kosten umlegen? • Betriebskostenabrechnung: Wie bei Irrtum über die Fläche? • Traummiete „vererbbar“? Wie kann man das verhindern? • Mietpreisbremse: Modernisieren oder lieber nicht? • Betriebskostenvorauszahlungen: Erhöhung ohne Abrechnung möglich?

Recht kurz & bündig 153

Kein Anspruch auf Notwegrecht: Garage war nur über das Grundstück des Nachbarn erreichbar • Keine Erklärungs-pflicht des Mieters: Eigenbedarf – Wer zu früh klagt, trägt die Kosten • Gartenhaus und Abstandsflächen: Fenster verbrettert – und schon wurde Nachbarns Klage abgewiesen • Befürchtung wegen Gesundheitsgefahr: 10 % Mietminderung wegen Legionellenbefalls

Recht & Praxis 155

Grundsteuerreform: Eigentümer müssen jetzt aktiv werden • Mietspiegelreform: Tritt am 1. Juli 2022 in Kraft • Nachbarrecht: Was ist erlaubt, wo liegen die Grenzen?

Rund um Haus & Garten 157

Monatliche Belastung: Das bedeuten steigende Zinsen beim Immobilienkauf • Sonnenschutz frühzeitig einplanen und Förderung nutzen • Weitere Spezifizierungen: KfW-Fördermittel für Neubauten – Bedingungen erneut verschärft • Kabelfernsehen: Kosten bald nicht mehr umlegbar – was dann? • Nicht nur ein optisches Problem: Algenbefall an Fassaden vermeiden • Sicherheit hat immer Vorrang: Feuer im Garten – Was ist erlaubt?

Aus den Vereinen 161

Bernau: BGH hat entschieden, dass bei fehlendem Wärmemengenzähler Strafabzug droht • **Eberswalde:** Was Mieter über ihren Vermieter sagen • Veranstaltung zur Grundsteuerreform • Einladung zum Sommerausklang • **Erkner:** Einladung zum Sommerfest 2022 • Gut besuchte Vortragsveranstaltung • Brief an Europa-Abgeordnete

Impressum 162

Titelfoto: Pierre Blaché/Pixabay

KOMMENTAR



Verfügbarkeit und Bezahlbarkeit von Wohnraum

Was ist tatsächlich eine soziale Frage unserer Zeit?

Von Lars Eichert, Landesvorsitzender Haus & Grund Brandenburg

Die jüngst von Haus & Grund veröffentlichte Studie zur Entwicklung der Mieten hatte belegt, dass das Wohnen zur Miete in fast allen Kreisen und kreisfreien Städten Deutschlands bezahlbarer geworden ist.

Während die Löhne im Bundesdurchschnitt um 11,3 % stiegen, erhöhten sich die Bestandsmieten im selben Zeitraum um 6,0 % und die Neuvertragsmieten um 6,6 %. Für Brandenburg ist die Mietbelastungsquote für Bestands- und Neuvertragsmieten in allen Landkreisen und kreisfreien Städte gesunken und das Wohnen zur Miete bezahlbarer geworden.

Diese Zahlen stellen die ständige Diskussion um die Bezahlbarkeit der Mieten deutlich in Frage. Das Institut der deutschen Wirtschaft hat dies nun weiter untersucht und dazu zahlreiche Statistiken und Analysen ausgewertet.

Die Untersuchung bestätigt die von Haus & Grund veröffentlichte Studie zur Entwicklung der Mietbelastung und kommt zu dem Ergebnis, dass die Wohnkostenbelastung sich bei den meisten sozialpolitisch relevanten Gruppen kaum verändert hat.

Viel problematischer als die Bezahlbarkeit ist dagegen die Verfügbarkeit. So müssten bestimmte Haushalte, unabhängig von der Zuordnung zu gesellschaftlichen Gruppen, in Wohnungen leben, die nicht ihren Bedürfnissen und Wünschen entsprechen.

Die Frage der Bezahlbarkeit von Wohnraum ist damit kein gesamtgesellschaftliches Problem, sondern betrifft eher Haushalte aus bestimmten Gesellschaftsgruppen, wie beispielsweise geringfügig Beschäftigte, Alleinerziehende, Alleinstehende und Erwerbslose. Mit den bislang von der Politik bevorzugten Instrumenten wie beispielsweise der Mietpreisbremse werden diese Gruppen auch nicht wirklich unterstützt. Von diesem Instrument profitieren meist Haushalte, die über ein höheres Einkommen verfügen. Zielgerichteter sind Instrumente wie Wohngeld und soziale Wohnraumförderung. Weil im sozialen Wohnungsbau nur zum Beginn des Mietverhältnisses eine Überprüfung der Einkommen stattfindet, dürfte letztlich die gezielte Unterstützung der betroffenen Haushalte durch Wohngeld der bessere Weg sein.

Neben der Frage der Verfügbarkeit von angemessenem Wohnraum dürften statt der Miethöhe die Nebenkosten eine weitere Problemstellung sein, die alle Haushalte betrifft – nicht nur, weil einzelne Betriebskostenarten in den letzten Jahrzehnten deutlich stärker gestiegen sind als die Mieten, sondern auch gerade unter Berücksichtigung der aktuellen Entwicklungen, die bei den Energie- und Heizkosten dramatische Preissteigerungen befürchten lassen.